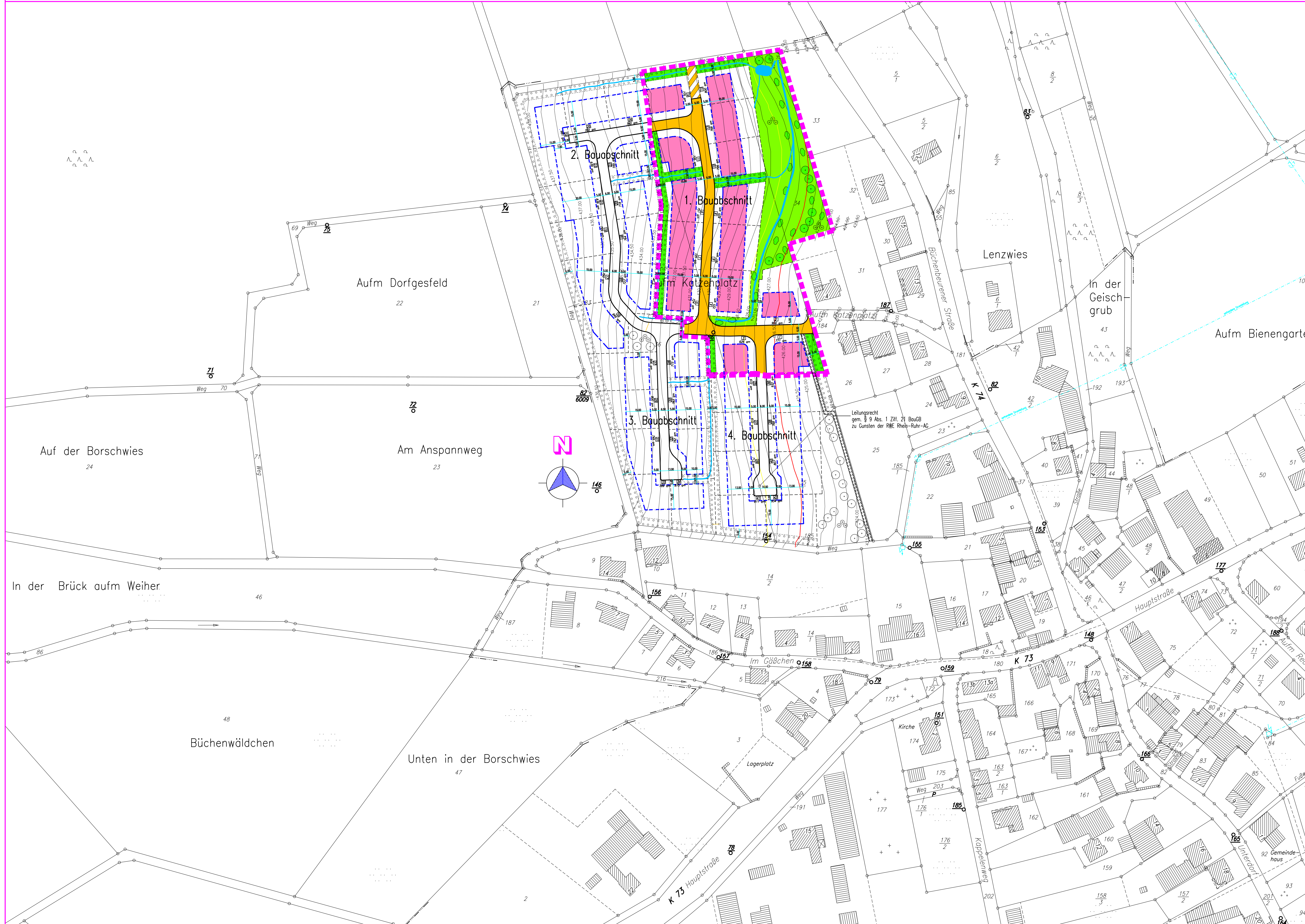


# BEBAUUNGSPLAN "AUF'M KATZENPLATZ I" ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "ALGEMEIN. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNO

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LbauO handelt und die Geschosshöhe nicht überschritten wird.

### BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNO). Die Freistrichung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Nebenräumen und Doppelhäuser mit max. 4 Nebenräumen (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

### NEBENANLAGE UND ENRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cm umbaubaren Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

### STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LbauO.

### STELLPLÄTZE UND ENFRIEDUNGEN SIND AUßERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, FÜR DEN DURCH DIE NUTZUNG VERURSACHTEN BEDARF, ZULÄSSIG (§ 12 BauNO)

### FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Für das Baugelände werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsordnung der abwasserbehandlungsrechtlichen Körperschaft.

### HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe von 5,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unter Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen-/Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze "Loge des unteren Bezugspunktes" bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

Bei totaler Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Uferlandes

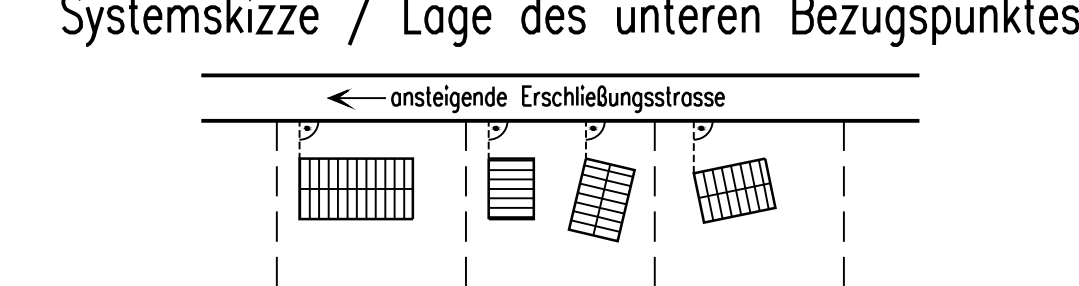
Oberer Bezugspunkt: für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First; siehe System-Skizze "Schnitt A-A"

### FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

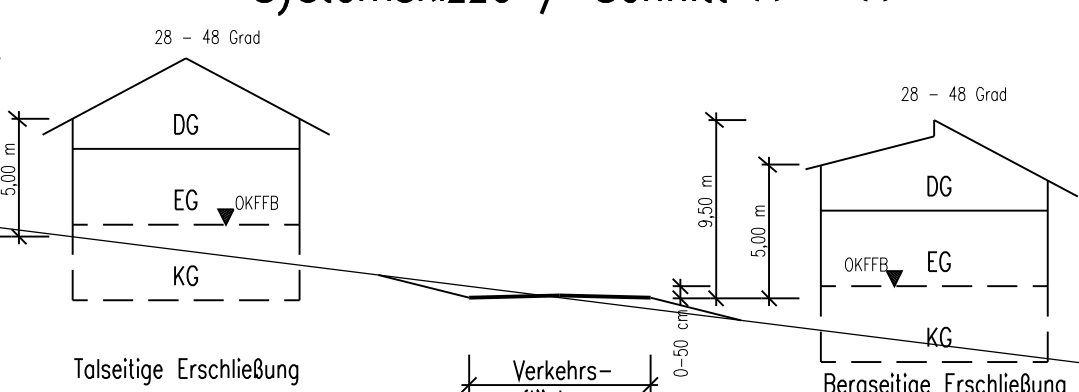
Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

## TEXTFESTSETZUNGEN

### Systems-skizze / Loge des unteren Bezugspunktes



### Systems-skizze / Schnitt A - A



### LEITUNGSRECHTE ZU GUNSTEN DRITTER (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Im Plangebiet ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der RWE Rhein-Ruhr-AG, zur Verlegung von Versorgungsleitungen dargestellt. Innerhalb dieser Leitungsstrasse sind Baumschneiden, tiefwurzelnde Gehölzpflanzungen oder sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen nicht gestattet.

### FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 10 (3) BauGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1) Ziff. 2 BauGB allen baulichen und Verkehrsflächen zugeordnet.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 48°, zulässig. Die Regelung zur Dachform und -neigung gilt nicht für Carports, Carports und Nebenanlagen; diese dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.

Die Erdgeschossstufhöhen (DIFERENZ) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen "Höhe baulicher Anlagen"); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

Die Dachdeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:  
Graue Farbtöne: RAL 7010 (Zelgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Aethralgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)  
Braune Farbtöne: RAL 8007 (Rotbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nubraun), 8012 (Rotbraun), 8014 (Sepabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Raubraun), 8022 (Schwarzbraun).  
Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dachdeckung der Wintergärten. Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrenzungen, zur Solarenergiegewinnung und zur Eindeckung von Wintergärten, unzulässig.

### ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LbauO Vm. § 9 (4) BauGB).

### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan und in den landschaftsprägenden Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

#### Öffentliche Grünflächen:

1. Einzelbaupflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
Für die vorgesehenen Einzelbaupflanzungen im Straßenbereich sind heimische Laubbäume, Hochstämme, 2 x v. m. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10 - 12 cm zu versetzen. Die Pflanzungen sind innerhalb der direkt an die Erschließungsstrassen angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorzunehmen.

2. Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen auf den übrigen Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)  
Für die vorgesehenen Baumpflanzungen sind heimische, 2 x v. m. Höhe 250-300 cm zu verwenden. Für strauartige Gehölze ist die Pflanzenartensortierung 'Strauch, Höhe 80-100 cm' zu wählen. Die Pflanzarten sind aus der beigefügten Liste heimischer Gehölzarten auszuwählen.

#### Private Grünflächen:

1. Landschaftliche Einbindung, Bepflanzung der Muldengraben (§ 9 (1) Ziff. 25c BauGB)  
Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern festgesetzten Flächen, sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckartige Bepflanzungen nach dem der Begründung beigefügten, Pflanzenschema (3 - reihig) anzulegen.

2. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25d BauGB)  
Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 200 qm nicht bebaut genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen: 1 Laubb Baum und 5 Sträucher.  
Pflanzensortierung: Bäume 2 x v. m., Stammumfang mind. 10 - 12 cm; Sträucher 2 x v. m., 80/100 cm Höhe  
Es sollen ausschließlich heimische Laubbäume von der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzenschema der Anlage 1 ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.  
Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)  
Dem Eingriff durch die Verlegung auf den existierenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet.  
Dem Eingriff durch die Erschließungsarbeiten werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

### HINWEISE

Der Beginn der Erdarbeiten (mindestens eine Woche vorher) dem Landessamt für Denkmalspflege (Ref. Archäologische Denkmalspflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/579400, sowie dem Landessamt für Denkmalspflege (Ref. Erdgeschichtliche Denkmalspflege), 55116 Mainz, Tel. 06131/201400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu beauftragen; etwaige zugehörige kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldung.

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzuheben.

## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990

- WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
- 0,3  II Miß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
- 0  ED Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
- Pflanzungen, Nutzungsgruppen und Bäume zum Schutz vor Pflege und zur Umwicklung der Leitungen (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)
- Pflanzungen von Bäumen und Strüchern

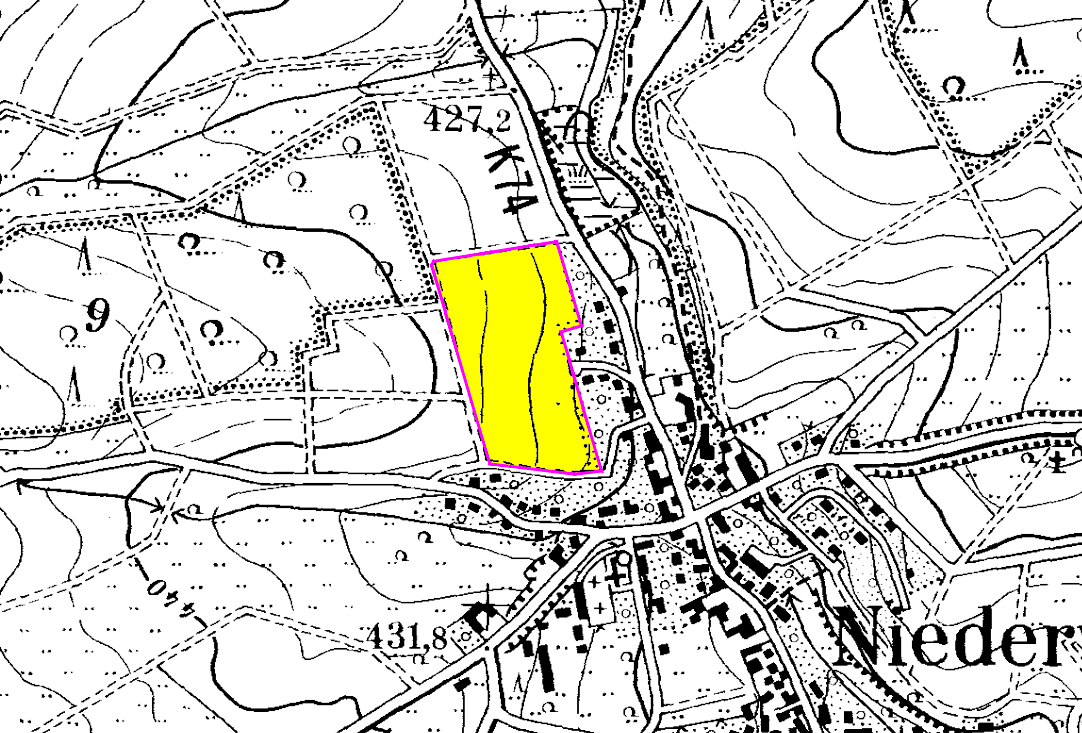
## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

## Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
- Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB
- Stromleitung 20 kV
- KG Kellergeschoß
- EG Erdgeschoß
- DC Dachgeschoß

## ÜBERSICHT



## NUTZUNGSSCHABLONE

Baugelände	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundstüchchenzahl	0,3	Geschosshöhezahl	0,6
Bauweise	0 ED	Dachform Hauptgebäude	geneigte Dächer

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNG**  
Der Ortsrat der Ortsgemeinde Niederweiler hat am 15.04.2002 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 06.02.2003 bekannt gemacht.  
55491 Niederweiler, den ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER (Siegel) (Unterschrift) Ortsbürgermeister
- 2. VERFAHREN**  
Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich der Testfestsetzungen und Begründung in der Zeit vom 14.02.2003 bis einschließlich 14.03.2003; die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 06.02.2003. Mit Schreiben vom 06.02.2003 wurde parallel dazu die Begründung der von der Planung beherrschten räumlichen Geltungsbereiche gem. § 4 (1) BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 14.03.2003 durchgeführt.  
55491 Niederweiler, den ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER (Siegel) (Unterschrift) Ortsbürgermeister
- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Testfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.02.2004 bis einschließlich 12.03.2004 zu jedem beliebigen Zeitpunkt öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.02.2004 mit dem Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, dass Anzeigen während der Auslegungsfrist vorzulegen sind, sowie die Folgen einer öffentlichen Beteiligung wurden mit Schreiben vom 12.02.2004 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.  
55491 Niederweiler, den ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER (Siegel) (Unterschrift) Ortsbürgermeister
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Ortsrat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen.  
55491 Niederweiler, den ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER (Siegel) (Unterschrift) Ortsbürgermeister
- 5. AUSFERTIGUNG**  
Es wird bescheinigt, daß die beabsichtigte Planzeichnung Gegenstand des Planverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsratmandates übernommen und, daß die für die Normung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorgänge eingehalten wurden.  
55491 Niederweiler, den ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER (Siegel) (Unterschrift) Ortsbürgermeister
- 6. BEKANNTMACHUNG**  
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.  
55491 Niederweiler, den ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER (Siegel) (Unterschrift) Ortsbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV und die DIN 18003.
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2).
5. Gesetz über die Umwelthaftungsgesetzgebung in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
6. Landesbauordnung (LbauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (OVB. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (OVB. S. 155).
7. Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2004 (OVB. S. 275).
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22.01.2004 (OVB. S. 53).
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (OVB. S. 155).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (OVB. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2004 (OVB. S. 385).
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPG) vom 23.03.1978 (OVB. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (OVB. S. 481).

**Jakoby + Schreiner**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Beratende Ingenieure  
55481 Kirchberg, Rathhausgasse 5, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039  
geprüft 10.10.2002 KJ  
gezeichnet 10.10.2002 KJ  
bearbeitet 10.10.2002 KJ  
Datum 10.10.2002 Zeichen

## Ortsgemeinde Niederweiler

### BEBAUUNGSPLAN

Blatt Nr.: **1.0**

Plangröße: 1,00 qm

CAD-Name: (089BE04.dwg)

Legesplan

Maßstab: 1 : 1000

Datum 13.05.05 bearb. KJ ges. KJ ggr. KJ Nr. 1 Art der Änderung Änderung der PL nach Beteiligung IBB Datum Name

K. Jakoby V. Jakoby